責任編輯：王文嫻
美術編輯：馮自培

A15 《大公報》連續16年入選亞洲品牌500強

一九〇二年創刊於天津 獲特許在內地發行
大公報
Ta Kung Pao
2022年9月23日 星期五
壬寅年八月廿八日 第42780號
今日出紙二疊七張半 零售每份十元
香港特區政府指定刊登法律性質廣告之有效刊物

港四年首加息
P升1/8厘未見頂
供樓負擔加重 入市莫借盡

息魔來襲

香港時隔四年後，再步入加息周期。美國昨日宣布再加息0.75厘後，滙豐、恒生、渣打、中銀香港及東亞隨即相繼上調港元最優惠利率（P）0.125厘。供樓一族可謂首當其衝。加息後每100萬元按揭貸款，每月供款增加66元，壓力測試的收入要求提高1.4%。分析認為，香港今次加息周期較2018年時來得急，不排除銀行會追加P，料年底前再加息0.5厘至0.75厘。

大公報記者 邵淑芬

◀本港銀行四年來首加息，地產業界普遍預期對樓市價量均有影響。 中通社

經調整後最優惠利率（P）一覽

銀行	港元最優惠利率	加幅
滙豐	5.125厘	0.125厘
生效日期：9月23日（今日）		
中銀香港	5.125厘	0.125厘
生效日期：9月26日（下周一）		
恒生銀行	5.125厘	0.125厘
生效日期：9月27日（下周二）		
渣打香港	5.375厘	0.125厘
生效日期：9月26日（下周一）		
東亞銀行	5.375厘	0.125厘
生效日期：9月23日（今日）		

這是香港自2018年9月後首度加息。中原按揭董事總經理王美鳳表示，由於香港經歷逾十年之超低息環境，不少人已習慣以超低按息供樓，今年進入加息周期，息率上升步伐較以往加快，令部分置業人士入市決定趨審慎，最近樓市氣氛轉淡。但她指，市場早已準備進入加息周期，加上大型銀行加幅較預期溫和，為市場帶來正面訊息。

年內或再上調0.5厘

王美鳳預期，本港按息年底仍處約3厘低水平，在過往歷史仍屬低水平，對供樓負擔影響仍屬大眾接受幅度，相信當市場消化年內加息因素後，加息因素對樓市實質影響不大。她續稱，銀行上調最優惠利率幅度相當溫和，由於幅度為0.125厘，較市場預期之0.25厘少，未來會否需要追加P，則較取決於未來拆息升幅。當年內拆息進一步跟隨美息上揚，不排除如2004至2006年加息周期時追加P的情況再次出現。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明相信，各銀行因應自身資金成本將陸續跟隨加息，預期年底前聯邦基金利率有機會升穿4厘水平，年底香港銀行亦有可能再加息，預計加息幅度約為0.5厘至0.75厘左右，甚至或早於下次議息會議前。

而五間銀行加息後，供樓負擔及壓力測試入息要求將逐步調升（**見配表**）。

曹德明表示，即使本港加息至半厘，供樓負擔未見大增，仍屬健康水平。長遠而言，他認為，整體經濟環境、樓價走勢及失業率對樓按市場的影響相對較大。他提醒市民，由於加息周期已開始，在未來一兩年內供樓負擔將逐漸增加，故供樓人士須有長遠穩健的財務安排，而有意置業人士則避免借到盡，預留空間，衡量自身負擔能力才入市。

業界倡降按揭壓測

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝表示，本港正式進入加息周期，未來息口走勢不明朗，雖然現時每天仍有很多準業主查詢按揭資訊，但實際入市的比率明顯較以往減少。他續稱，大部分置業人士對入市抱觀望態度，導致樓市相對疲弱，成交相比4月樓市小陽春時下跌了三至四成，而加息也同時令轉按活動萎縮，雙重打擊之下，預期按揭行業將進入寒冬期。

莊錦輝又建議特區政府「減辣」，指「加三厘」壓力測試原意是為評估按揭借款人於未來加息時的供款壓力而設，制訂之時封頂利率普遍為2.15厘，現已加至2.75厘，如計及加P影響更升至3厘，由於本港加息周期已經展開，應考慮視乎實際情況調低壓測要求，否則置業人士上車門檻將隨加息不斷提高。

相關新聞刊 A2•A3•A4

地產商多數看淡樓市

會德豐地產主席梁志堅
- 加息對市場有心理影響，打擊投資者入市意欲，樓價會輕微回落

新地副董事總經理雷霆
- 加息幅度輕微，應對樓市影響不大

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝
- 除息口外，還有其他因素影響樓市，現需求仍強，樓市會平穩

長實營業部首席經理郭子威
- 加息會降低買家入市意欲，短期內成交量會下跌，下季樓價約有5%波幅

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚
- 樓市成交短期會下跌，全年樓價料跌約7%

萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒
- 加息短期對樓市影響有限，全年料只跌約5%，不過成交量會減少

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑
- 樓價會持續向下，預計全年跌約10%

地產經紀：今年樓價恐跌一成

【大公報訊】針對有本港銀行4年來首加息，地產業界普遍預期對樓市價量均有影響，最淡看全年樓價跌約10%或以上。

會德豐地產主席梁志堅、新地（00016）副董事總經理雷霆、恒地（00012）營業（二）部總經理韓家輝均認為，因息口加幅小，供樓支出不會大增，相信對用家影響不大。

梁志堅補充，本港銀行今次跟隨美國加息是意料中事，將對市場產生心理影響，會打擊投資者的入市信心，樓價會輕微回落。影響樓市的因素主要是經濟好壞，若本地經濟繼續轉差，樓市便難轉好，希望特區政府能盡快對外及內地通關，為經濟帶來新動力。

韓家輝亦表示，本港仍處低息環境，只要本地失業率亦持續改善，經濟逐步復甦，市場剛性需求依然強勁，今年樓市仍可平穩發展。

不過，長實（01113）營業部首席經理郭子威認為，美國今年多番加息，已對本港資金市場構成壓力，今次本地銀行終跟隨上調息口，將減低買家入市意欲，樓市成交量短期內料下跌約20%，樓價由現在至年底，上下波動約有5%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦較悲觀指，是次本港加息幅度雖較預期小，但並不足以扭轉樓市向下的趨勢，中原城市領先指數CCL年初至今已跌逾7%，下季會有機會跌3%至5%，全年累跌約10%至12%。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明亦預計，銀行開展加息步伐，會吸引部分資金流向高息且穩定的投資產品，對樓市構成一定的壓力。加上本港疫情仍反覆，樓價有機會回落至2017年底水平，全年累跌約8%。

話你知

加息周期供樓應對方法

- 銀行調整按息／封頂息率步伐不一，市民宜貨比三家按揭計劃以獲得最佳優惠
- 善用按揭存款相連戶口存息與按息一致的特色，將資金存放於高存息戶口，便可抵銷按息支出
- 提早部分還款／或善用扣減本金作用的按揭存款綜合戶口，降低按揭本金可節省利息
- 將新盤高成數一按，轉按至銀行低息按揭，以免承受息率跳升及加息期息率上升的雙重風險

資料來源：中原按揭

市民看加息

預料之中 不怕樓價跌

新盤準買家鄧生：
- 預咗啦，供樓負擔實有影響，最多食少兩餐飯囉，不擔心樓價會跌，認為香港是福地，至於美國稍後時間有機會再加息，他笑言是「口水戰啫」。

市況不景 或減價沽貨

三年前買入康城兩房單位的李小姐與丈夫：
- 原計劃持有物業滿三年後將單位放售，但近數月仍未有買家承接。唯有一直供樓，等待樓市氣氛轉好。現時每月供款約25505元，最優惠利率調升後，每月供款約25920元，雖只增加數百元，但由於不確定何時能找到買家，加上美國一直在加息，若香港再跟隨加息，可能被迫要減價沽貨。

商舖空置 供款壓力增

持有荃灣One Midtown一個商業單位數年的劉先生：
- 在當年未有辣招前，這幢商業物業差不多每天也有一單「摸貨」，當時只想短炒，但突然出辣招便只好把單位放租，後來物業有升值，但見租金回報也算理想便一直持有，不過近兩年香港經濟轉差，單位已空置一年多，惟自己每月仍要供款，由於加息後令供款增加，已在考慮是否將單位出售。

供樓貴幾多？
（假設貸款額500萬元，還款期30年）

H按供樓負擔變化（H按計劃息率H+1.3厘，1個月HIBOR爲2.6厘）	
加息前利率	加息0.125厘
H按封頂位	
P−2.25厘(P=5厘)	P−2.25厘(P=5.125厘)
實際按息	
2.75厘(已到封頂位)	2.875厘
每月供款	
20412元	20745元(▲333元或1.6%)
壓力測試	
48631元	49295元(▲664元或1.4%)

P按供樓負擔變化（P按計劃息率P−2.4厘）	
加息前利率	加息0.125厘
實際按息	
2.6厘(P=5厘)	2.725厘(P=5.125厘)
每月供款	
20017元	20346元(▲329元或1.6%)
壓力測試	
47840元	48499元(▲659元或1.4%)

資料來源：經絡按揭

《教育佳》第50期
今日隨報附送

今天本港天氣預測 間中有陽光 27℃–32℃

六合彩攪珠結果 第70期攪出號碼 8 11 31 32 33 36 + 46
頭獎：無人中 –
二獎：1注中 每注派2,402,310元
三獎：110.7注中 每注派57,860元
下期多寶／金多寶獎金 26,269,939元

督印：大公報(香港)有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心3樓 www.takungpao.com
電話總機：28738288 採訪部：28738288轉 傳真：28345104 電郵：tkpgw@takungpao.com
廣告部：37083888 傳真：28381171 發行中心：28739889 傳真：28733764 承印：三友印務有限公司
地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2–3樓